

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXI
--	-----

A. Begriff der Betriebskosten

I. Vorbemerkung	1
II. Definition des § 27 II. BV	2
1. Kosten des Eigentümers	2
a) Unmittelbare Mieterleistungen	2
b) Eigenleistungen des Eigentümers	3
aa) Preisgebundener Wohnraum	3
bb) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum.....	3
2. Kosten des Grundstücks oder seines bestimmungsmäßigen Gebrauchs	6
a) Objektbezogene Kosten	6
b) Kosten aus ordentlicher Bewirtschaftung	6
3. Laufende Kosten	7
4. Konkrete Kosten	7
5. Abgrenzung zu anderen Kosten	7
a) Verwaltungskosten	8
b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	9
c) Kapitalkosten	10
III. Definitionen des Betriebskostenkatalogs gem. Anl. 3 zu § 27 II. BV	11
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	11
a) Grundsätze	11
b) Grundsteuererhöhungen	13
2. Kosten der Wasserversorgung	14
a) Kosten des Wasserverbrauchs	15
aa) Grundsätze	15
bb) Außergewöhnlicher Wasserverbrauch	15
b) Grundgebühren	17
c) Zählerkosten	17
d) Kosten der Berechnung und Aufteilung auf einzelne Nutzer	18
aa) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	18
bb) Preisgebundener Wohnraum	18
e) Hauseigene Wasserversorgungsanlage	19
f) Wasseraufbereitungsanlage	20
3. Kosten der Entwässerung	21
4. Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs	22
a) Beaufsichtigung, Bedienung und Überwachung der Anlage	22
b) Pflege und regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschl. der Einstellung durch einen Fachmann.....	23
c) Reinigung der Anlage	25

Inhalt

5. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr	26
a) Straßenreinigung	26
b) Müllabfuhr	27
6. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	30
a) Hausreinigung	30
b) Ungezieferbekämpfung	31
7. Kosten der Gartenpflege	32
a) Gärten	32
b) Spielplätze	36
c) Plätze, Zugänge, Zufahrten	36
8. Kosten der Beleuchtung	37
9. Kosten der Schornsteinreinigung	37
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	38
a) Sachversicherungen	38
b) Haftpflichtversicherungen	42
c) Sonstige Versicherungen	44
11. Kosten für den Hauswart	44
a) Inhalt der Hauswarttätigkeit	45
b) Abgrenzung der Hauswarttätigkeit zu anderen Arbeiten	46
c) Ansatzfähige Kosten	47
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	49
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage	50
14. Kosten des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung	51
a) Gewerberaum und preisfreier Wohnraum	51
b) Preisgebundener Wohnraum	53
15. Sonstige Betriebskosten	53
a) Grundsätze	53
b) Sonderproblem Wartungskosten	55
aa) Definition der Wartung	56
bb) Struktur der nach dem Betriebskostenkatalog umlagefähigen Wartungskosten	56
c) Einzelne sonstige Betriebskosten	57

B. Umlage der Betriebskosten

I. Notwendigkeit einer Vereinbarung	73
II. Vereinbarungen zur Mietstruktur	74
1. Grundsätze	74
2. Änderung der Mietstruktur	75
III. Brutto(warm/Inklusiv)miete	76
IV. Bruttokaltmiete	78
V. Teilinklusivmiete	78
VI. Nettomiete	79
1. Nettomiete und Pauschale	80
2. Nettomiete und Vorauszahlungen	81
a) Ausdrückliche Vereinbarung	81

Inhalt

aa) Umlage durch konkrete Bestimmung	81
bb) Umlage durch Bezugnahme	86
b) Schlüssige Vereinbarung	91
aa) Stillschweigende Konkretisierung	91
bb) Stillschweigende Vertragsänderung	92
c) Folgen einer unwirksamen Vereinbarung	96
aa) Vollständig unwirksame Abwälzung	96
bb) Teilweise unwirkame Abwälzung	98
VII. Mietstruktur nach Auslaufen der Preisbindung	99
VIII. Mietstruktur in den östlichen Bundesländern	101
IX. Mehrwertsteuer auf die Betriebskosten	101
X. Auswirkungen der Einführung des Euro	102
1. Umlagevereinbarungen bis 31.12.1998	102
2. Umlagevereinbarungen zwischen 1.1.1999 und 31.12.2001	103
3. Umlagevereinbarungen ab 1.1.2002	104
 C. Umlage erhöhter oder neuer Betriebskosten	
I. Brutto(warm/inklusiv-)miete/Bruttokaltmiete	105
1. Gewerberaum	105
2. Preisfreier Wohnraum	106
a) Rechtslage seit dem 1.9.2001	106
b) Einseitige Umlage von Mehrbelastungen bei Altverträgen	107
aa) Grundsätze	107
bb) Form der Mehrbelastungsabrede	109
cc) Inhalt der Mehrbelastungsabrede	111
dd) Verfahren bei der Umlage von Betriebskostenmehrbelastungen	113
c) Zweiseitige Umlage von Betriebskostenmehrbelastungen	120
aa) Pauschale Erhöhung	121
bb) Differenzierte Erhöhung	122
II. Teilinklusivmiete	124
III. Nettomiete	125
1. Umlage durch Abrechnung	125
a) Grundsätze	125
b) Sonderproblem rückwirkender Mehrbelastungen	126
2. Umlage durch Pauschale	127
a) Erhöhung bei Wohnraum	127
b) Erhöhung bei Gewerberaum	128
 D. Ermäßigung und Verlagerung von Betriebskosten	
I. Ermäßigung von Pauschalen nach § 560 Abs. 3 BGB	131
II. Ermäßigung von Betriebskostenanteilen bei Altverträgen nach Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB	134
III. Verlagerung von Betriebskosten	135

Inhalt

E. Erhebung von Betriebskostenvorauszahlungen	
I. Vereinbarung der Vorauszahlungspflicht	141
1. Grundsätze	141
2. Unklare Vereinbarung	143
II. Höhe der Vorauszahlungen	145
1. Vereinbarung in angemessener Höhe	145
2. Erhöhung von Vorauszahlungen	146
a) Gewerberaum	146
b) Preisfreier Wohnraum	147
c) Preisgebundener Wohnraum	150
aa) Erläuterung und Berechnung	151
bb) Verbot rückwirkender Erhöhungen	152
cc) Anforderung und Wirkungszeitpunkt der Erhöhung	153
3. Ermäßigung von Vorauszahlungen	154
a) Kürzungsrecht des Mieters	154
b) Varianten	155
c) Kollision von Vermieter- und Mietererklärungen zur Höhe der Vorauszahlungen.....	156
III. Fälligkeit	157
IV. Wegfall der Vorauszahlungspflicht	159
1. Zeitweiser Wegfall	159
2. Endgültiger Wegfall	159
V. Abtretung/Aufrechnung/Pfändung von Vorauszahlungen	160
F. Umlageschlüssel	
I. Festlegung im Mietvertrag	166
1. Änderungsrecht des Vermieters	167
2. Änderungsanspruch des Mieters	168
II. Nachträgliche Festlegung	170
1. Wohnraum	170
2. Gewerberaum	170
III. Änderung oder Einführung eines Umlageschlüssels nach § 556a Abs. 2 BGB	172
1. Grundsätze	172
2. Abrechnung nach Verbrauch	173
3. Abrechnung nach Verursachung	174
4. Form und Inhalt der Änderungserklärung	175
IV. Einzelne Umlageschlüssel	176
1. Verteilung nach der Zahl der Mietobjekte	177
2. Verteilung nach dem Verhältnis der Nutz-/Wohnflächen oder des umbauten Raums	177
a) Grundsätze	177
b) Einheitlichkeit der Flächenberechnung	179

Inhalt

c) Differenz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Nutz-/Wohnfläche	181
d) Umlage bei vermietetem Teil-/Wohnungseigentum	183
e) Umlage bei leer stehenden Mietobjekten	184
f) Umlage der Kosten einer Hausmeisterwohnung oder eines Verwalterbüros	186
g) Umlage nach Abrechnungseinheiten	186
aa) Preisgebundener Wohnraum	186
bb) Preisfreier Wohnraum	187
3. Verteilung nach der Zahl der Nutzer	189
4. Verteilung nach dem unterschiedlichen Verbrauch	192
5. Verteilung nach der unterschiedlichen Nutzung	193
6. Verteilung nach dem Verhältnis der Mieten	193
V. Umlageschlüssel bei gemischt genutzten Objekten	194
VI. Umlageschlüssel bei einzelnen Betriebskostenarten	196
1. Grundsteuer	196
a) Grundsatz	196
b) Umlage bei gemischt genutzten Objekten	196
2. Wasser und Entwässerung	198
a) Gewerberaum	198
b) Preisgebundener Wohnraum	199
c) Preisfreier Wohnraum	199
aa) Umlage bei gemischt genutzten Objekten	199
bb) Umlage bei Objekten mit Garagen	200
3. Aufzug	201
a) Gewerberaum	201
b) Preisgebundener Wohnraum	201
c) Preisfreier Wohnraum	202
4. Straßenreinigung und Müllabfuhr	203
a) Straßenreinigung	203
b) Müllabfuhr	204
5. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	205
6. Gartenpflege	206
7. Beleuchtung, Schornsteinreinigung	206
8. Sach- und Haftpflichtversicherung	206
9. Hauswart	208
10. Gemeinschaftsantenne und Breitbandkabelanschluss	209
a) Gemeinschaftsantenne	209
b) Breitbandkabelanschluss	210
aa) Preisgebundener Wohnraum	210
bb) Preisfreier Wohnraum	210
11. Maschinelle Wascheinrichtung	211
a) Preisgebundener Wohnraum	211
b) Preisfreier Wohnraum	213

Inhalt

G. Abrechnung	
I. Rechtsnatur der Abrechnung	215
II. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	218
1. Geltungsbereich des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	218
2. Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	219
a) Grundsätze	219
b) Varianten zum Grund der Kosten	220
c) Varianten zur Höhe der Kosten	221
aa) Fremdvergabe von Leistungen	221
bb) Organisatorische Veränderungen	221
cc) Kostenkontrolle	222
d) Einzelne Betriebskostenarten	223
aa) Wasserversorgung	223
bb) Entwässerung	224
cc) Aufzug	224
dd) Müllabfuhr	224
ee) Hausreinigung	225
ff) Gartenpflege	226
gg) Beleuchtung	226
hh) Versicherungen	227
ii) Hauswart	228
jj) Antennen	229
kk) Sonstige Betriebskosten	229
3. Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes	229
III. Abrechnungspflicht	231
1. Grundsätze	231
2. Verstoß gegen die Abrechnungspflicht	231
3. Vermieterwechsel im Abrechnungszeitraum	238
4. Vermieterwechsel nach Ablauf des Abrechnungszeitraums	239
5. Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum	241
IV. Abrechnungsfrist	241
1. Dauer der Frist	241
a) Grundsätze	241
b) Verlängerung der Frist	242
c) Verkürzung der Frist	242
2. Folgen des Fristablaufs	243
a) Ausschluss von Nachforderungen bei Wohnraum	243
aa) Grundsätze	244
bb) Rechtzeitigkeit der Abrechnung	246
cc) Entschuldigte Verspätung	247
dd) Teilabrechnung	248
b) Abrechnungsreife	250
aa) Grundsätze	250
bb) Folgen für den Vermieter von Gewerberaum	251
cc) Folgen für den Vermieter von Wohnraum	251
dd) Folgen für den Mieter	251
V. Abrechnungszeitraum	252

Inhalt

1. Maßgeblicher Zeitraum	252
2. Ansatzfähige Kosten	254
a) Grundsätze	254
b) Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum	259
aa) Vermietung von Wohnungseigentum	259
bb) Vermietung von Teileigentum	262
c) In mehrjährigem Turnus anfallende Betriebskostensteigerungen ..	263
d) Aperiodisch anfallende Betriebskostensteigerungen	264
VI. Form der Abrechnung	264
VII. Inhalt der Abrechnung	266
1. Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	266
a) Zusammenstellung der Gesamtkosten	267
aa) Angabe der Gesamtkosten	268
bb) Angabe der Betriebskostenarten	268
cc) Angabe der Rechnungsdaten	270
dd) Angabe der Verbrauchsdaten	270
ee) Gegenüberstellung zur Vorabrechnung	272
ff) Gegenüberstellung bei im Mietzins eingeschlossenen Sockel- beträgen	273
gg) Erläuterung der Abrechnung	273
b) Angabe und Erläuterung des Umlageschlüssels	274
aa) Offenlegung des Umlageverfahrens	274
bb) Verfahren bei Zählerdifferenzen	276
c) Berechnung des Anteils des Mieters	278
aa) Angaben bei fortbestehendem Mietverhältnis	278
bb) Angaben bei Mieterwechsel während der Abrechnungs- periode	278
d) Abzug der Vorauszahlungen	281
aa) Ansatz aller Vorauszahlungen	281
bb) Vorauszahlungen bei Vermieterwechsel	281
cc) Vorauszahlungen bei Anordnung der Zwangsverwaltung ..	283
e) Ansatz von Mehrwertsteuer	283
2. Preisgebundener Wohnraum	284
3. Abrechnung für Wohnungs- und Teileigentum	286
a) Grundsätze	286
b) Fehlerhafte Verwalterabrechnung	287
c) Ordnungsgemäße Verwalterabrechnung	287
VIII. Korrektur der Abrechnung	289
1. Korrektur vor Verbindlichkeit des Saldos	289
a) Gewerberaum	289
b) Wohnraum	290
aa) Ausschluss von Nachforderungen	290
bb) Ausschluss von Einwendungen	290
2. Verbindlichkeit des Saldos	292
a) Gewerberaum	292
aa) Ausdrückliche Erklärung	292
bb) Ausgleich des Saldos	293
b) Wohnraum	295
3. Korrektur nach Verbindlichkeit des Saldos	297

Inhalt

a) Gewerberaum	297
b) Wohnraum.....	298
IX. Abrechnung bei zu niedrigen Vorauszahlungen	298
X. Betriebskostenabrechnung und Euro	302
XI. Abrechnungsprobleme beim Betriebskostenmanagement	303
 H. Ausgleich des Abrechnungssaldos	
I. Fälligkeit des Saldos	305
1. Nachforderung des Vermieters	305
a) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	305
b) Preisgebundener Wohnraum	307
c) Teilfälligkeit	308
2. Guthaben des Mieters	308
II. Durchsetzbarkeit des Saldos	309
1. Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	309
a) Bestehen einer Prüfungsfrist	309
b) Dauer der Prüfungsfrist	311
c) Auswirkung der Prüfungsfrist.....	313
2. Preisgebundener Wohnraum	314
III. Gläubiger/Schuldner des Saldos	314
IV. Abtretung/Aufrechnung/Pfändung des Saldos	317
 I. Kontrollrechte des Mieters	
I. Einsicht in die Belege	319
1. Einsichtsrecht	319
2. Umfang der Einsicht	320
3. Vorbereitung und Kosten der Einsicht	322
4. Ort der Einsicht	323
5. Verweigerung der Einsicht	325
II. Überlassung von Belegkopien	326
1. Anspruch des Mieters auf Belegkopien	326
2. Anspruch des Vermieters auf Auslagenerstattung	328
3. Verweigerung der Überlassung	329
 J. Verjährung und Verwirkung	
I. Verjährung	331
1. Forderungen des Vermieters	331
2. Forderungen des Mieters	332
a) Zahlungsansprüche	332
aa) Preisgebundener Wohnraum	332
bb) Preisfreier Wohnraum und Gewerberaum	333
b) Auskunftsansprüche	333
3. Folgen der Verjährung	334

Inhalt

II. Verwirkung	335
1. Grundsätze.....	335
2. Wohnraum.....	335
a) Eingeschränkte Bedeutung	335
b) Verbliebene Fälle.....	336
aa) Zeitmoment	336
bb) Umstandsmoment	336
3. Gewerberaum	337

K. Betriebskostenprozess

I. Zuständiges Gericht	341
1. Örtliche Zuständigkeit	341
2. Sachliche Zuständigkeit	341
3. Besonderheiten bei Zwischenvermietung und Mischmietverhältnissen	341
II. Zahlungsklagen des Vermieters	342
1. Prüfungsfolge	342
2. Einzelheiten	343
3. Wesentliche Änderung bei der Entscheidung des Rechtsstreits	348
III. Klagen des Mieters	349
1. Klage auf Abrechnung	349
2. Klage auf Auskunft	351
a) Kontrollrechte des Mieters	351
b) Stufenklage	352
c) Ermäßigung des Mietzinses	352
3. Zahlungsklagen	352
a) Rückzahlung nach Ausgleich des Saldos	352
b) Rückzahlung von Vorauszahlungen wegen unterlassener Abrechnung	353

Anhang I. Muster

1. Umlagevereinbarungen	355
1.1 Wohnraum	355
1.2 Gewerberaum	356
1.3 Nettomiete mit Vorauszahlungen	359
2. Erhöhung einer Pauschale oder des Betriebskostenanteils einer Brutto-, Bruttokalt- oder Teilinklusivmiete bei Altmietverträgen.....	362
2.1 Standarderhöhung für die Zukunft	362
2.1.1 Einzelerhöhung	362
2.1.2 Sammelerhöhung	362
2.2 Standard-Einzelerhöhung mit Rückwirkung	364
2.3 Komplexe Sammelerhöhung	364
2.3.1 Mitteilung einer Erhöhung	364
2.3.2 Sammelerhöhung	365
3. Abrechnungen	367
3.1 Abrechnung einheitlich genutztes Objekt (Wohnung oder Gewerbe) ..	367
3.2 Abrechnung gemischt genutztes Objekt (Wohnungen und Gewerbe)	371

Inhalt

Anhang II. Gesetze und Verordnungen

1. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (Auszug)	376
2. Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (aufgehoben).....	393
3. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über die Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) i. d. F. der Bek. vom 20. Januar 1989 (Auszug)	399
4. Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) i. d. F. der Bek. vom 13. September 2001 (Auszug)	403
5. Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebun- dene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) i. d. F. der Bek. vom 12. Oktober 1990 (Auszug)	407
6. Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungs- gesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) (Auszug).....	414
7. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) i. d. F. der Bek. vom 12. Oktober 1990 (Auszug)	415
Sachregister.....	423